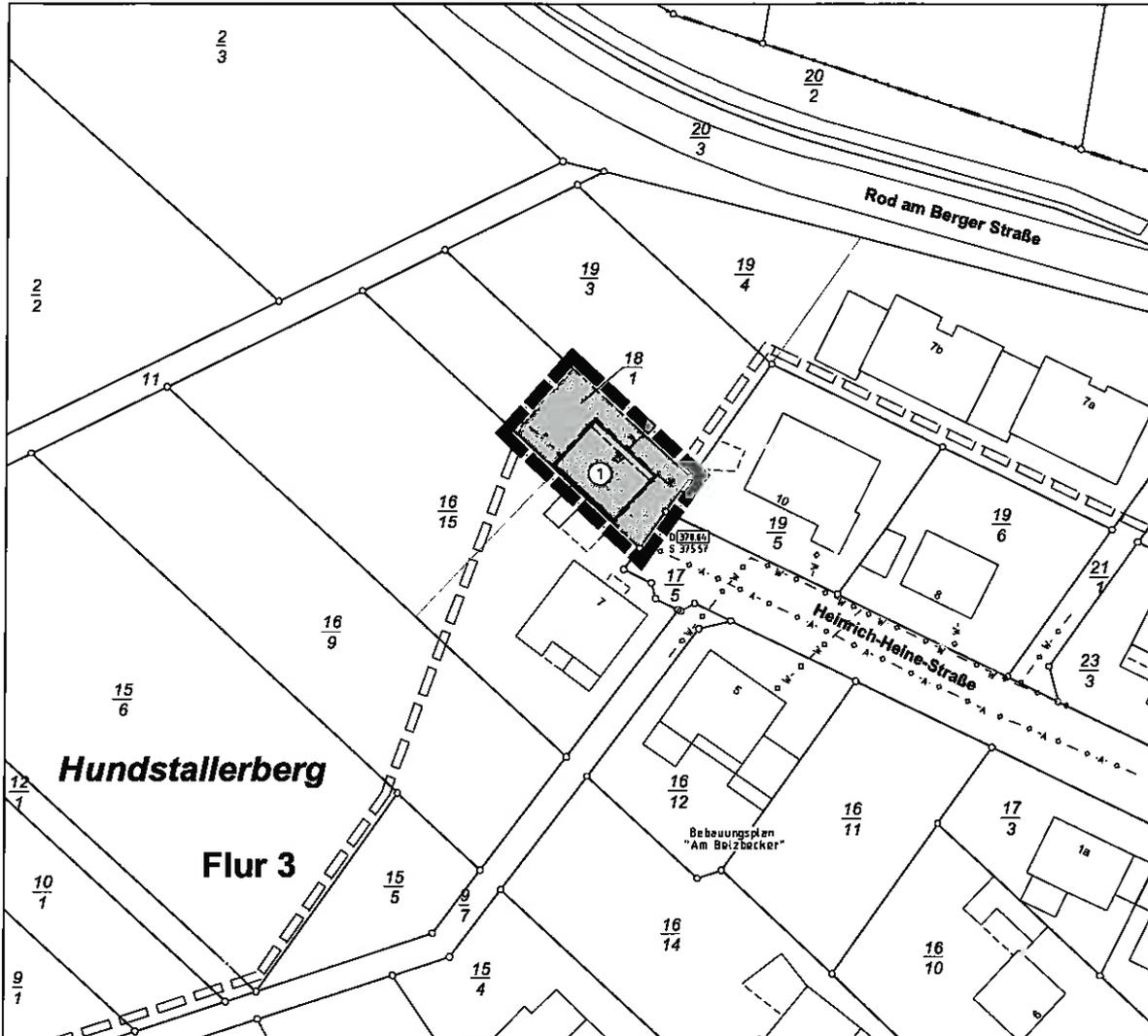


Plankarte

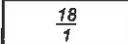
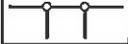
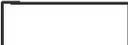
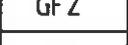
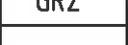
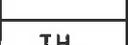
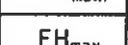
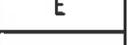
Auflage 1



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	TH* _{max.}	FH* _{max.}
①	WB	0,4	0,8	E	4,50 m	9,50 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.
 *Bezugspunkt 378,64 müNN (KD)

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Besonderes Wohngebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m (Bezugspunkt KD 378,64 müNN); hier:
1.2.2.3.1		Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.3.2		Firsthöhe
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baulinie
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.3.3		nur Einzelhäuser zulässig
1.2.4		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.4.1		Wasserleitung 250 GGG (nicht eingemessen)
1.2.4.2		Abwasserleitung DN 400 (nicht eingemessen)
1.2.5		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.2		Kanaldeckel (KD)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ – 6. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ durch die Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die im Besonderen Wohngebiet nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Ermittlung der Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 – 2006).

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

2.5 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 7.233 Ökopunkte aus der nachfolgend aufgelisteten Maßnahme der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach):

Maßnahme Nr. 28 tlw.: Gemarkung Anspach, Abt. 302 C3, Umwandlung Fichten/Buchenmischwald in Eichenaufforstung.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walm-dächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch Flachdächer ohne extensive Begrünung zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Garagen und Carports.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Bei Nebengebäuden können hiervon abweichende Materialien verwendet werden.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt, unzulässig.

3.3 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

3.4 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 (Ziff. 5.3) zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen **(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

5.3 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

5.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

5.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

5.4 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

5.5 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte und/oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.



Anlage 2

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

„Am Belzbecker“

6. Änderung und Ergänzung

Planstand: 15.10.2013

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	7
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	7
2.3	Mindestgrundstücksgrößen.....	8
2.4	Zahl der Wohneinheiten.....	8
2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.6	Verkehrsflächen	8
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
4	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	9
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
6	Altablagerungen und Altlasten.....	12
7	Denkmalschutz	12
8	Bodenordnung	12
9	Städtebauliche Vorkalkulation	12
10	Orts- und Gestaltungssatzung	13
10.1	Gebäudegestalt.....	13
10.2	Einfriedungen	13
10.3	Pkw-Stellplätze.....	13
10.4	Begrünung von Grundstücksfreiflächen.....	13
11	Kennzeichnungen und Hinweise	14
12	Verfahrensstand.....	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Am Belzbecker“ von 1971 ist bereits weit gehend vollzogen. Bis auf einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches ist der Bereich entsprechend der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung („Reines Wohngebiet“ bzw. teilträumlich „Besonderes Wohngebiet“) vornehmlich mit Wohngebäuden bebaut.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am ____ beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Es handelt sich hierbei formal um die 6. Änderung. Eine Übersicht über die bisher erfolgten Änderungen gibt die folgende Aufstellung:

- Gegenstand der 1. Änderung, rechtskräftig seit 1975, war die Erweiterung der bebaubaren Fläche Flst. 17/2 (jetzt 17/3). Die Änderung erfolgte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Gegenstand der Änderung vom 13.06.1983 (1a) war die Aufhebung der Festlegung „Fußweg“ Am Belzbecker (Flst. 39/5). Die Änderung erfolgte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Gegenstand der Änderung vom 30.01.1989 (1b) war die Reduzierung der Wegeparzelle Flst. 9/2 von 8,00m auf 5,50m. Die Änderung erfolgte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Gegenstand der 2. Änderung vom 04.07.1995 war die teilträumliche Umwandlung von WR (Reines Wohngebiet) in WB (Besonderes Wohngebiet) sowie die Einbeziehung der Abrundungssatzung am Ende des Hunoldstaler Weges.
- Gegenstand der 3. Änderung von 1998 war die Aufnahme eines Baufensters am Ende der Heinrich-Heine-Straße.
- Gegenstand der 4. Änderung von 2004 war die teilträumliche Umwidmung des Mischgebietes zwischen Hohlweg und Johanniswiesenweg in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Modifikation des Maßes der baulichen Nutzung und eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Gegenstand der 5. Änderung von 2009 ist die Aufgabe einer Verkehrsfläche zu Gunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO sowie eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches i.S. einer Arrondierung und die Modifikation der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Planziel der vorliegenden 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Einbeziehung des Flurstücks Flur 3 Nr. 18/1, um das Baurecht für ein Wohngebäude zu schaffen.

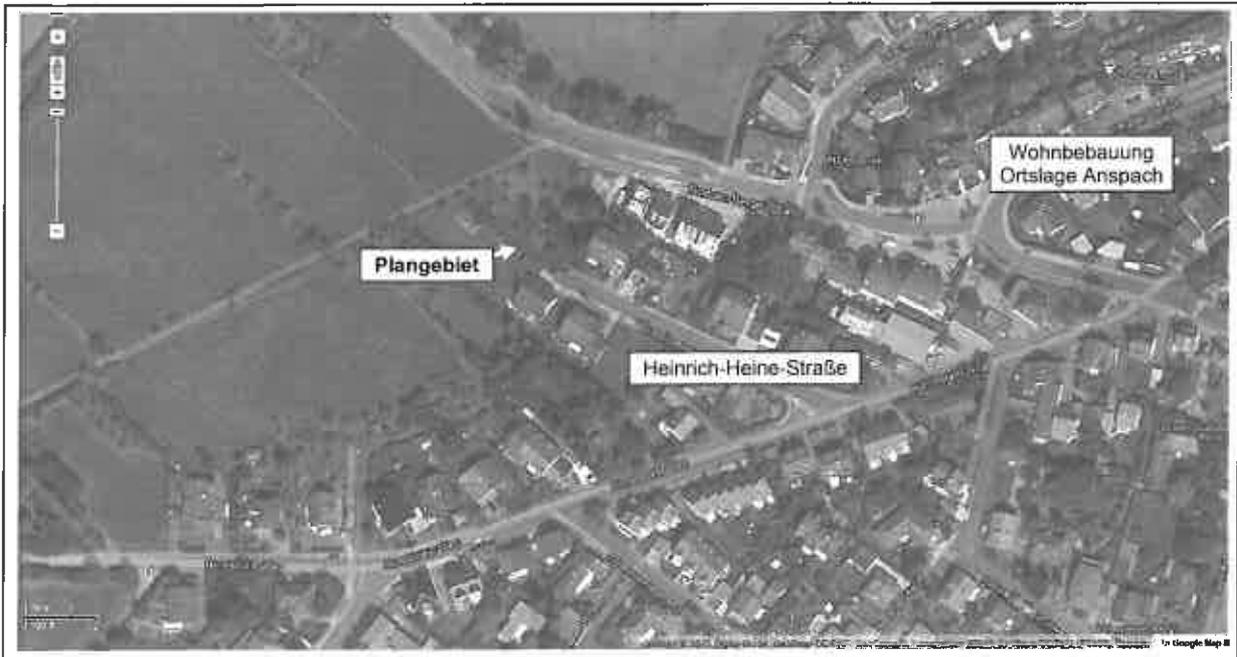
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 3, das Flurstück Nr. 18/1 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen
Süden:	Wohnbebauung und Heinrich-Heine-Straße
Westen:	Wohnbebauung
Osten:	Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 260 m².

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von <http://google.maps.de> (13.05.2013)

genordet, ohne Maßstab



Ansicht Heinrich-Heine-Straße 7



Ansicht Heinrich-Heine-Straße 10



Ansicht Carport und Blick ins Plangebiet



Blick ins Plangebiet

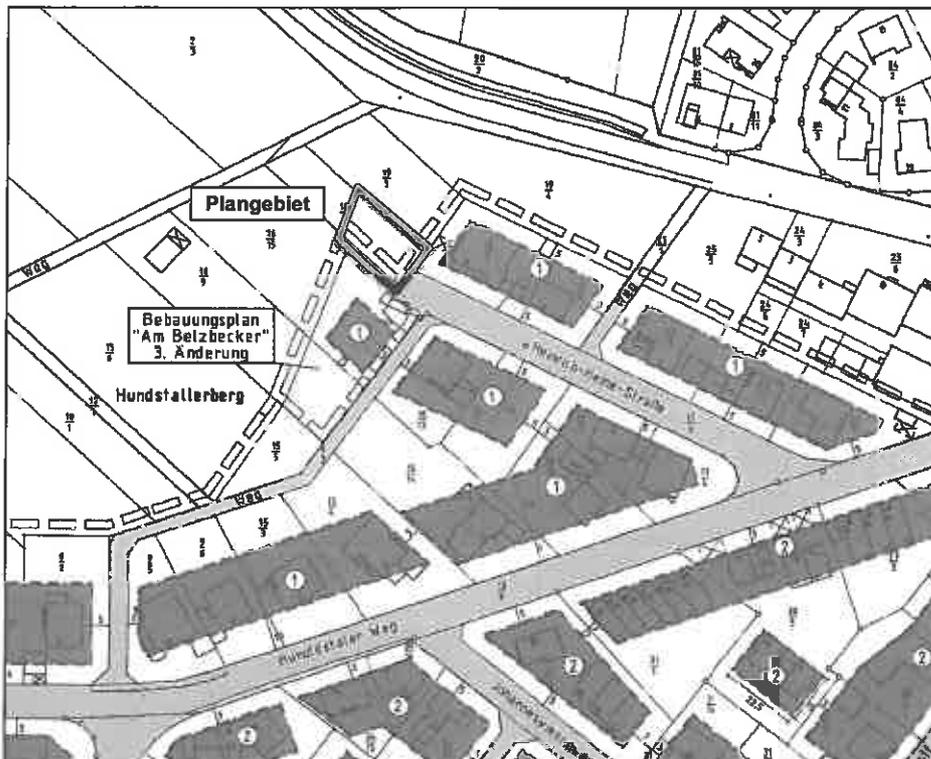
1.3 Übergeordnete Planungen

Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) überwiegend als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ von 1971 einschließlich der hierzu erfolgten Änderungen.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Belzbecker“



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ 6. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ von 1971 durch die Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung und Erweiterung ersetzt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ (ab 2. Änderung von 1995) gelangt ein Besonderes Wohngebiet i.S. des § 4a BauNVO zur Ausweisung. Da in den letzten Jahren (vor 1995) mehrere kleine Gewerbebetriebe auf den Grundstücken nördlich des Hundstaller Weges entstanden sind, wurde in der 2. Änderung eine Qualifizierung als Besonderes Wohngebiet

nach § 4a BauNVO 1990 vorgenommen. Die Baugebietsqualifizierung sollte eine künftige Zweckentfremdung von Wohnraum begrenzen, bei künftigen Bauvorhaben entsprechende Wohnanteile sicherstellen und andererseits auch die Entwicklung vorhandener anderer Nutzung ermöglichen.

Für besondere Wohngebiete (§ 4a BauGB) gilt:

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,*
- 3. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 4. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,*
- 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
- 3. Tankstellen.*

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

- 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder*
- 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist*

Ausschlüsse von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden im Bebauungsplan von 1995 („Am Belzbecker“ 2. Änderung) keine festgesetzt.

Obschon sowohl die Lage als auch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen zulassen, die mehr Raum beanspruchen wird aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan „Am Belzbecker“ 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegen stehen können, ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben oder im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung bleibt somit unterhalb der Obergrenzen für Besondere Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ermöglicht jedoch zugleich eine Bebauung, die in ihrer Dichte der Lage des Plangebietes am Ortsrand des Stadtteils Anspach gerecht wird und zugleich auch an das städtebauliche Umfeld sowie an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ anknüpft.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** fest.

Die Festsetzung bleibt somit unterhalb der Obergrenzen für Besondere Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ermöglicht jedoch zugleich eine Bebauung, die in ihrer Dichte der Lage des Plangebietes am Ortsrand des Stadtteils Anspach gerecht wird und zugleich auch an das städtebauliche Umfeld sowie an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ anknüpft.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in der vorliegenden 6. Änderung und Erweiterung verzichtet, da sich die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes aufgrund des hängigen Geländes besser und eindeutiger durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmen lässt.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Vorliegend empfiehlt sich auch aufgrund des Höhenversatzes in Richtung Westen und der Geländexposition des Plangebietes die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Auch im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft werden daher Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, sodass ein weitgehend harmonischer Übergang geschaffen werden kann.

Traufhöhe

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Traufhöhe auf **TH = 4,5 m** fest.

Firsthöhe

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Firsthöhe auf **FH = 9,5 m** fest.

Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet, während zugleich die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen wird. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der nächstgelegene Kanaldeckel (KD) 378,64 m üNN in der **Heinrich-Heine-Straße**.

2.3 Mindestgrundstücksgrößen

Die Festsetzung zu **Mindestgrundstücksgrößen** entfällt für die **6. Änderung** und Erweiterung.

2.4 Zahl der Wohneinheiten

Zulässig sind ausschließlich **Einzelhäuser**. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass je Wohngebäude **max. 2 Wohnungen** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist.

2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Richtung des westlich angrenzenden Flst. Nr. 16/15 wird eine Baulinie festgesetzt, auf der gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Mit der Festsetzung wird die geplante und bereits gestattete Grenzbebauung im Anschluss an die vorhandene Garage planungsrechtlich gesichert. In den übrigen Bereichen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

2.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung

wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung bzw. eines ausgewiesenen Besonderen Wohngebietes i.S.d. § 4a BauNVO kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG jedenfalls entsprochen werden.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz und ist Bestand.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO₂₀₁₀ verwiesen werden:

1. die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
2. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
3. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

Überschwemmungsgebiet

Es wird kein Überschwemmungsgebiet berührt.

Abwasser

Die Abwasserableitung ist Bestand und erfolgt im Mischsystem über den Ortskanal, die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des Abwasserverbandes.

Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Bergaufsicht

Das Gebiet obiger Planung wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Den Unterlagen der Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zufolge ist in

diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf **§ 20 HDSchG** aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs.3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

9 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Teil B

10 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, Einfriedungen, die Ausführung von Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

10.1 Gebäudegestalt

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit auch vor dem Hintergrund der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

10.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig sind, wobei ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten ist. Mauer- und Betonsockel sind, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt, unzulässig.

Mit der Festsetzung können folglich einerseits Sicherheitsbelange gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen werden sowie andererseits auch Wanderwege wildlebender Tierarten erhalten bleiben, da die zulässigen Einfriedungen in Bodennähe diesbezüglich keine Trennwirkungen entfalten.

10.3 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

10.4 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Durch die Vorgaben soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt und damit auch die Wohnumfeld- und Freiraumqualität erhöht werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

11 Kennzeichnungen und Hinweise

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 20.06.2012, Bekanntmachung¹: 26.07.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 05.08.2013 – 06.09.2013 (einschl.),
Bekanntmachung am 26.07.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB: Anschreiben 30.07.2013, Frist 06.09.2013 (einschl.)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____.____ – _____.____ (einschl.), Bekannt-
machung am _____.____

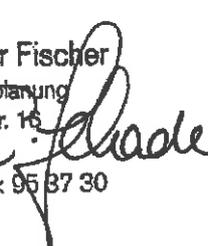
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: An-
schreiben _____.____, Frist _____.____ (einschl.)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



¹ Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgen im *Usinger Anzeiger*.



Anlage 3

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplans
„Am Belzbecker“, 6. Änderung und Ergänzung
PLAUSHAU 15.10.2013

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung... ..	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	5
2.1 Boden und Wasser	5
2.2 Klima und Luft.....	6
2.3 Tiere und Pflanzen	6
2.4 Biologische Vielfalt	7
2.5 Landschaft	7
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	8
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	8
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	8
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	8
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	8
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	9
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	10
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	10
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	10

Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Belzbecker“, 6. Änderung und Ergänzung die Ausweisung eines Besonderen Wohngebiets.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das derzeit als Grünland genutzte und mit einzelnen jüngeren Obstbäumen bestandene Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Anspach, und gehört nach KLAUSING (1988) zur Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Bei einer Hangneigung nach Nordosten liegt es auf einer Höhe von etwa 380 m ü. NN.

Am Ende der Heinrich-Heine-Straße gelegen wird das Gebiet nach Osten und Süden durch die vorhandene, neuere Wohnbebauung von Anspach begrenzt. Westlich und nördlich schließen sich weitenteils mit Obstbäumen bewachsene Grünlandflächen an. In nördlicher Nachbarschaft verläuft die Ortsverbindungsstraße zwischen Anspach und Rod am Berg („Rod am Berger Straße“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 285 m².

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der eingehenden Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 285 m².

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) überwiegend als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aus der geplanten Nutzung als Besonderes Wohngebiet (WB) resultiert kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential für die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur abgeführt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dacheindeckung lässt der Bebauungsplan Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) ausdrücklich zu.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise aus z.B. Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster herzustellen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Die entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5716 Bad Homburg v.d.H.) im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden des Typs Braunerde haben sich aus den anstehenden lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (siliziklastisches Sedimentgestein) entwickelt. Die vorhandenen Braunerden bestehen aus 2 bis 6 dm Fließerde über Fließschutt.

Die Braunerden zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität aus, ihr Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge ist dementsprechend gering bis mittel.

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt als sehr mäßig zu bewerten. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen wurden nachfolgend aufgeführte Festsetzungen in die Planung aufgenommen.

- Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Fugenpflaster).
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen (insbesondere Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen) zur Erhöhung der Verdunstungsrate und der Minderung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes.

2.2 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient das geplante Baugrundstück teils der Produktion von Frischluft. Aufgrund des bisher überwiegend noch jüngeren Baumbestands und insbesondere auch der Kleinflächigkeit der Planung, sind jedoch keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung durch die Planung zu erwarten.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im Mai 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung findet sich der östliche Teil des von Grünland und einigen jüngeren Obstbäumen eingenommenen Flurstücks 18/1 (Abb. 1 und 2). Das vorhandene Grünland weist ein ausgewogenes Verhältnis von Ober- und Untergräsern auf und ist insgesamt aufgrund seiner Vegetationszusammensetzung als mäßig intensiv genutzte Frischwiese einzustufen. Als charakteristisch wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten erhoben.

Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Zaunwicke	<i>Vicia sepium</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i>
Gemeines Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>

Bei den drei im Planbereich vorhandenen Bäumen handelt es sich um zwei Apfelbäume (Stammdurchmesser 15 cm und 20-25 cm) sowie einen Nadelbaum (Lärche, *Larix decidua*).

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da sich weder das vorhandene Grünland (ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Obstbäume (geringe Anzahl, jüngere Bäume, fehlende Baumhöhlen) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen. Durch das Vorhaben sind damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.



Abb. 1: Flurstück 18/1 (Blickrichtung Westen)



Abb. 2: Flurstück 18/1 (Blickrichtung Osten)

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ¹ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Das Plangebiet ist in den unmittelbaren Bereich des westlichen Ortsrandes von Anspach eingebettet und wird dabei nach Süden und Osten vom bebauten Ortsrand begrenzt bzw. umgeben. Da die angrenzenden Ortsrandbereiche nicht durch eine hohe Ursprünglichkeit gekennzeichnet sind, ist hinsichtlich der Wirkungen auf das unmittelbar benachbarte Ortsbild keine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung im vorgesehenen Bereich gegeben. Nach Westen und Norden sorgen die hier vorhandenen Obstbäume für eine gute Eingrünung und Einbindung in den bestehenden Ortsrand.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben gut in den bestehenden Ortsrand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Festsetzung einer maximalen Trauf- (4,50 m) und Firsthöhe (9,50 m) entgegen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- bzw. Ortsbild halten sich damit insgesamt in engen Grenzen.

¹ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform / www.biologischerdiversitaet.de

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Besonderes Wohngebiet (WB) ergeben sich für die Wohnqualität der entsprechenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Erholung

Das Plangebiet ist derzeit noch Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der Naherholung (Feierabend- und Wochenenderholung). Eine besondere Funktion ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der sehr engen Umgrenzung der Planung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Baumaßnahme wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV)² des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1).

² DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.320	Mäßig intensiv genutzte Frischwiesen	30*	285		8.550	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 2 Obstbäume à 9 qm	31			558	
04.120	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 1 Nadelbaum à 9 qm	26			234	
Planung						
10.710	Bebauung	3		171		513
11.221	Freiflächen	14		114		1.596
Summe			285	285	9.342	2.109
Biotopwertdifferenz					7.233	

*: Aufgrund der gegenüber dem Standard-Nutzungstyp 06.320 *Intensiv genutzte Frischwiese* mit 27 BWP/m² leicht besseren Ausstattung wurde ein Korrekturzuschlag von 3 Wertpunkten/m² vorgenommen.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 7.233 Punkten.

3.2 Eingriffskompensation

Zur Eingriffskompensation sieht die Stadt Neu-Anspach vor, den notwendigen Ausgleich durch Anrechnung von 7.233 Punkten aus der Maßnahme Nr. 28, Gemarkung Anspach, Abt. 302 C3, Umwandlung Fichten/Buchenmischwald in Eichenaufforstung, Restpunkte 13.696 des städtischen Ökokontos zu erbringen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzung (Grünland mit jüngeren Obstbäumen) des Plangebietes auszugehen.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Neben der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) überwiegend als Wohnbaufläche Bestand spricht für den ausgewählten Standort insbesondere die direkte Lage am bestehenden Wohnbaugebiet „Am Belzbecker“.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Belzbecker“, 6. Änderung und Ergänzung die Ausweisung eines Besonderen Wohngebiets. Die Planung liegt am westlichen Ortsrand von Anspach am Ende der Heinrich-Heine-Straße und umfasst eine Fläche von rd. 260 m². Das Plangebiet wird von Grünland und einigen jüngeren Obstbäumen eingenommen. Nach Osten und Süden wird das Gebiet durch die vorhandene, neuere Wohnbebauung begrenzt. Westlich und nördlich schließen sich weitere teils mit Obstbäumen bewachsene Grünlandflächen an. In nördlicher Nachbarschaft verläuft die Ortsverbindungsstraße zwischen Anspach und Rod am Berg („Rod am Berger Straße“).

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung als sehr mäßig zu bewerten. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan Maßnahmen fest.

Im Hinblick auf das Kleinklima ist zu konstatieren, dass sich etwaige geringfügige kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet selbst beschränken werden. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da sich weder das vorhandene Grünland (ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Obstbäume (geringe Anzahl, jüngere Bäume, fehlende Baumhöhlen) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Auch für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind durch die Planung, welche sich auf ein zusätzliches Baugrundstück beschränkt, keine erheblichen nachteiligen Wirkungen zu erwarten. Nach Westen und Norden sorgen die hier vorhandenen Obstbäume für eine gute Eingrünung und Einbindung in den bestehenden Ortsrand. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe entgegen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die Planung eines zusätzlichen Wohnbaugrundstücks für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Als Ausgleich für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Defizit erfolgt die Zuordnung einer städtischen Ökokontomaßnahme.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzung (Grünland mit jüngeren Obstbäumen) des Plangebietes auszugehen.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen kann die Stadt Neu-Anspach nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

